PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Gatineau[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Table des matières

1 Région de Gatineau : Baisse des mises en chantier et des ventes MLS® en 2013

2 Un marché du travail alimenté par le secteur privé

2 Léger repli du solde migratoire

2 Les taux hypothécaires

2 Recul des ventes MLS® l'an prochain

3 Repli de la construction de logements collectifs l'an prochain

4 Stabilité du marché locatif

6 Résumé des prévisions

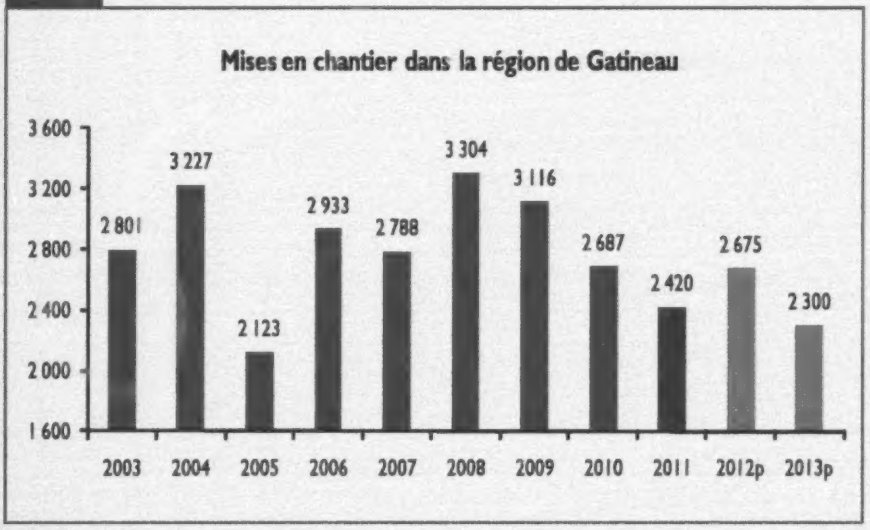
Région de Gatineau : Baisse des mises en chantier et des ventes MLS® en 2013[2]

En 2012, le nombre de mises en chantier d'habitations augmentera de 11 % par rapport à l'an dernier, pour atteindre 2 675 unités. Le contexte économique et démographique sera cependant moins favorable l'an prochain, et le nombre de mises en chantier se chiffrera à 2 300, ce qui représentera une diminution de 14 % en glissement annuel.

Quant aux ventes MLS®, elles demeureront relativement stables cette année, pour atteindre 3 850.

Figure 1

Mises en chantier dans la région de Gatineau



Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)

[1] partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

[2] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 17 octobre 2012.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Rappelons d'ailleurs que les ventes MLS® avaient atteint un creux en 2011. En 2013, une multitude de facteurs permettent de prévoir une légère baisse du nombre de transactions sur le réseau MLS® (3 825 ventes, -1 %).

Un marché du travail alimenté par le secteur privé

En 2011, 172 500 personnes occupaient un emploi dans la région de Gatineau, ce qui représentait une hausse de 2 % par rapport à l'année précédente. Cette hausse dissimule toutefois des réalités disparates : pendant que les emplois dans le secteur privé augmentaient, ceux dans les administrations publiques subissaient une baisse. Qualitativement, c'est exactement le même scénario qui se reproduira cette année et l'an prochain.

En 2012 et 2013, le nombre de personnes occupées demeurera relativement stable, les pertes d'emplois dans les administrations publiques n'étant compensées que par les gains du secteur privé. Mentionnons aussi que l'incertitude économique aux niveaux local et mondial limitera les perspectives d'embauche dans la région l'an prochain. La stabilité du marché du travail soutiendra donc le marché de l'habitation gatinois en 2013, sans toutefois être un facteur de croissance.

Léger repli du solde migratoire

En 2011, le solde migratoire de la région de Gatineau se chiffrait à environ 2 600 personnes, ce qui est semblable à la moyenne des cinq dernières années. Ce niveau représente un nombre record de migrants, et s'explique aussi par le pouvoir d'attraction exercé par le marché du travail de la région de Gatineau au cours des dernières années. En 2012 et 2013, nous nous attendons à ce que ce contexte migratoire demeure, mais un léger repli du bilan est prévu.

D'abord, les plus faibles perspectives d'emploi que connaîtra Gatineau cette année et l'an prochain feront diminuer le nombre de ménages québécois et canadiens voulant s'installer dans cette région. Somme toute, nous nous attendons à ce que le marché de l'habitation puisse compter sur un gain migratoire d'environ 2 500 personnes en 2012 et 2013. De plus, la diminution des cibles d'immigration à l'échelle provinciale aura sans aucun doute des impacts sur le bilan migratoire de la région gatinoise. Des données provisoires du ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles (MICC) indiquent d'ailleurs que le nombre d'immigrants planifiant aller vivre en Outaouais était en baisse au cours des derniers trimestres. Ce recul du solde migratoire signifie donc qu'un plus petit nombre d'acheteurs et de locataires potentiels provenant de l'extérieur de la région de Gatineau seront présents sur le marché immobilier gatinois cette année et l'an prochain.

Les taux hypothécaires

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Recul des ventes MLS® l'an prochain

Après avoir connu un creux l'an passé, le nombre de ventes MLS® ne rebondira vraisemblablement pas cette année, puisque l'année 2012 se terminera avec 3 850 transactions, un nombre pratiquement identique à celui de 2011. Nous prévoyons que les pertes enregistrées lors des deux derniers trimestres de 2012 effaceront totalement les gains observés en début d'année.

Ce repli en fin d'année peut s'expliquer par la faiblesse du marché du travail ainsi que par les récentes modifications aux cadres réglementaires du marché hypothécaire canadien. Les faibles taux hypothécaires seront donc l'un des seuls facteurs ayant soutenu le marché immobilier tout au long de l'année à Gatineau. En 2013, cette stagnation du nombre de logements vendus sur le réseau MLS® se poursuivra, puisqu'on en dénombrera 3 825 (-1 %). Cela fera en sorte que les ventes MLS® seront sous la barre des 3 900 pour une troisième année de suite dans la capitale de l'Outaouais. Cette situation contraste avec les années précédentes, alors que le nombre de ventes MLS® était rarement inférieur à 4 100 durant la période de 2002 à 2010.

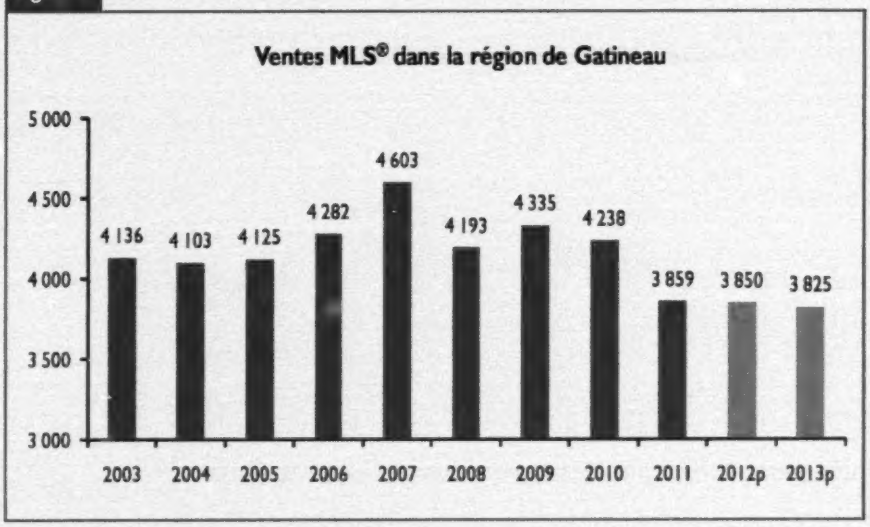
Les facteurs qui expliqueront cette stagnation l'an prochain sont nombreux. En effet, la hausse éventuelle des taux hypothécaires ainsi que le cadre réglementaire en vigueur modéreront les achats sur le marché de l'existant. De plus, le surplace que connaîtra le marché du travail dans la région gatinoise ne permettra

pas aux ventes d'enregistrer une croissance. L'incertitude économique fera probablement aussi diminuer les intentions d'achat de propriétés sur le marché. Finalement, la baisse du solde migratoire anticipée pour la région de Gatineau l'an prochain fait en sorte que moins d'acheteurs potentiels seront présents dans la capitale de l'Outaouais en 2013.

L'offre de propriétés à vendre sur le réseau MLS® dans la région de Gatineau suivra l'an prochain une tout autre tendance que celle des ventes. Depuis le milieu de 2011, les inscriptions courantes ont en effet connu une forte tendance à la hausse. Le ralentissement des ventes prévu l'an prochain contribuera à maintenir un stock plus élevé de logements offerts sur le marché en 2013. De plus, l'augmentation des nouvelles inscriptions que connaît la région de Gatineau depuis quelques trimestres viendra faire grossir l'offre tout au long des prochains mois.

L'augmentation plus rapide de l'offre que de la demande en 2013 laisse présager un marché qui deviendra équilibré l'an prochain. Cette détente du marché fera en sorte que la hausse du prix moyen sera un peu moins soutenue en 2013 (+2,5 %). Le prix MLS® moyen atteindra alors 248 500 $. Soulignons aussi que l'analyse du marché de Gatineau par secteur indique que la hausse du prix moyen devrait être moindre dans les zones périphériques de la région de Gatineau. Dans les diverses municipalités de cette région, le marché est déjà à l'avantage des acheteurs, ce qui se caractérise normalement par des hausses de prix plus modestes.

Figure 2



Source : FCIQ par Centris® p : Prévisions (SCHL)

Repli de la construction de logements collectifs l'an prochain

La construction de maisons individuelles est en perte de vitesse depuis quelques années dans la région de Gatineau. Cette année et l'an prochain ne feront pas exception, puisqu'il s'en construira respectivement 725 et 675, des reculs d'environ 7 % dans les deux cas. Dans un contexte de stagnation du marché du travail et d'incertitude, ces replis s'expliquent entre autres par le fait que la maison individuelle est un produit qui est généralement moins abordable que les autres types de logements, ce qui restreint le nombre d'acheteurs potentiels dans cette catégorie. De plus, la hausse du prix des terrains observée ces dernières années dans la RMR d'Ottawa-Gatineau semble inciter les constructeurs à délaisser les maisons individuelles au profit des logements collectifs (maisons jumelées et en rangée et appartements). À cela s'ajoute le fait que l'augmentation de l'offre sur le marché de la revente accroîtra la concurrence sur le marché du neuf l'an prochain.

Depuis le début de l'année 2012, les mises en chantier de logements collectifs ont largement compensé le recul de l'activité dans le segment des maisons individuelles. Près de 2 000 logements collectifs seront mis en chantier cette année, une hausse de 19 % par rapport à l'an dernier. Ce gain s'explique principalement par la construction de nombreux ensembles d'envergure dans lesquels seront aménagés des copropriétés et des logements locatifs (y compris des logements sociaux).

En raison de la concrétisation de ces projets cette année et du contexte économique qui sera en vigueur, il est tout à fait raisonnable de prévoir un ralentissement des mises en chantier de logements collectifs l'an prochain. Le recul le plus marqué se fera surtout sentir du côté des unités destinées au marché locatif[3], dont le niveau de construction correspondra davantage à celui des

[3] Ces unités incluent les logements en duplex.

années précédentes (750 en 2012, 450 en 2013).

Pour leur part, les maisons jumelées et en rangée accuseront un léger repli l'année prochaine (650 en 2012, 625 en 2013). C'est l'abordabilité de ces types d'habitations qui leur permettent de relativement mieux performer que la maison individuelle.

Du côté des appartements en copropriété, alors qu'il y en avait très peu au début des années 2000 dans la capitale de l'Outaouais, les unités de ce type représentent maintenant plus de 20 % des mises en chantier. Cet essor peut s'expliquer par le fait que la copropriété est un type d'habitation qui permet de répondre aux besoins de plusieurs types de clients. En 2013, le nombre de mises en chantier de copropriétés, contrairement aux autres catégories d'habitations, demeurera relativement stable (environ 550). La hausse importante des inscriptions de copropriétés sur le marché de l'existant viendra toutefois modérer le dynamisme de l'activité dans ce marché.

Tout comme en 2012, plusieurs projets de copropriétés pourraient aussi se concrétiser sur l'île de Hull en 2013, dont un important complexe de près de 150 unités. Rappelons que selon la politique municipale en vigueur, une subvention à la taxe foncière est disponible sur les nouveaux immeubles de trois étages et plus dans le secteur de Hull.

Au total, les mises en chantier de logements collectifs devraient dépasser la barre des 1 600 unités en 2013, en baisse de 17 % par rapport à 2012. Ce repli dans le segment des collectifs contribuera au recul de la construction résidentielle dans la région de Gatineau l'an prochain, puisqu'on dénombrera environ 2 300 mises en chantier, une diminution de 14 % en regard de 2012. Sur le plan géographique, Aylmer et Gatineau demeureront les secteurs privilégiés en 2013, grâce aux terrains qui y sont disponibles.

Mentionnons qu'une révision du schéma d'aménagement et de développement de la ville de Gatineau est en cours. Ce schéma, qui devrait être mis en vigueur en 2014, aura sans aucun doute une incidence sur l'activité résidentielle dans les différents secteurs de la ville de Gatineau au cours des prochaines années. Nous traiterons de ces impacts potentiels lorsque plus de détails seront connus.

Stabilité du marché locatif

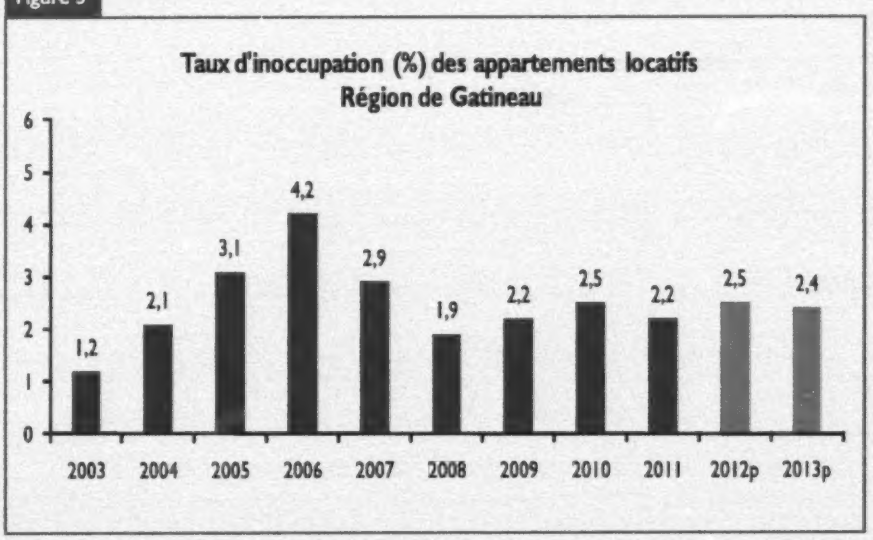
Le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 2,2 % en 2011 dans la région de Gatineau, taux relativement semblable à ceux affichés au cours des quatre dernières années. En 2012 et 2013, on devrait observer une relative stabilité du marché locatif, puisque les taux d'inoccupation oscilleront autour de 2,5 %.

Du côté de l'offre, environ 200 unités devraient venir s'ajouter au parc locatif de Gatineau en 2012 et 2013, un accroissement somme toute modéré. La demande d'appartements locatifs alimentée par les immigrants et l'ensemble des Canadiens venant s'installer dans la capitale de l'Outaouais sera légèrement en baisse, un repli du solde migratoire étant prévu. La construction relativement importante de copropriétés continuera aussi de faire concurrence aux unités locatives du marché gatinois cette année et l'an prochain.

Du côté des loyers, on prévoit que le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres atteindra 745 $ en 2012 et 760 $ en 2013.

Sur le marché des logements locatifs pour personnes âgées, le taux d'inoccupation, qui s'est élevé à 17,6 % cette année, devrait continuer à fléchir d'environ deux points de pourcentage en 2013. Cette diminution résultera de la stabilité de l'offre – aucune nouvelle construction d'initiative privée n'est prévue – et d'une augmentation de la population de 75 ans et plus dans la région, clientèle principale des résidences pour aînés.

Figure 3



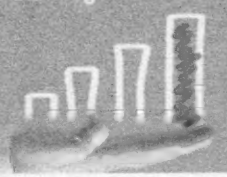
Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)

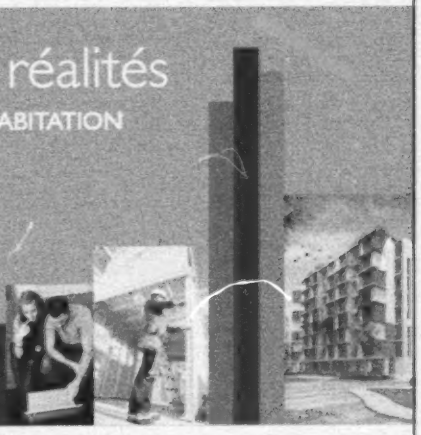
Tendances, transitions et nouvelles réalités

CONFÉRENCES DE LA SCHL SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Montréal
20 novembre 2012 • 8 h à 11 h 30
Palais des congrès de Montréal

Québec
27 novembre 2012 • 7 h 45 à 11 h 30
Palais Montcalm





Pour obtenir plus de renseignements ou pour vous inscrire : **www.schl.ca/inscriptionconferences**
ou **1 800 668-2642**

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Résumé des prévisions RMR de Gatineau Automne 2012							
	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 335	4 238	3 859	3 850	-0,2	3 825	-0,6
Inscriptions en vigueur MLS®	2 181	1 825	1 930	2 250	16,6	2 550	13,3
Prix MLS® moyen ($)	206 005	218 620	234 268	242 500	3,5	248 500	2,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 056	910	784	725	-7,5	675	-6,9
Logements collectifs	2 060	1 777	1 636	1 950	19,2	1 625	-16,7
Tous types de logement confondus	3 116	2 687	2 420	2 575	10,5	2 300	-14,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	261 948	310 479	346 788	390 000	12,5	395 000	1,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	1,5	4,0	3,0	2,4	-	2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,2	2,5	2,2	2,5	-	2,4	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	690	711	731	745	-	760	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	168 300	168 800	172 500	172 500	0,0	172 500	0,0
Croissance de l'emploi (%)	-1,1	0,3	2,2	0,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	5,9	6,6	6,8	6,2	-	6,9	-
Migration nette	3 027	2 410	2 641	2 550	-3,4	2 500	-2,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Statistique Canada (CANSIM). Prévisions SCHL (2012-2013)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le logement des aînés au Canada

Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64289_2012_B02